Stadt Bad Reichenhall

Landkreis Berchtesgadener Land

19. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung und Umweltbericht

vom 25.07.2023
geändert am 12.12.2023
redaktionell ergänzt am 07.02.2024 u. am 11.03.2024

Planer:	Magg Architekten Partnerschaft mbB Laufener Straße 55 83395 Freilasssing
In Zusammenarbeit mit:	Christina Hochrainer, Dipl.-Ing. Stadtbauamt, SG 32 Stadt Bad Reichenhall

INHALTSVERZEICHNIS

A Begründung ... 3
I. Städtebauliche Planung ... 3
1. Vorbemerkung ... 3
2. Lage und Größe des Änderungsbereichs ... 3
3. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens ... 4
4. Darstellung des Flächennutzungsplans ... 4

B Umweltbericht ... 6
1. Einleitung ... 6
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung ... 6
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden ... 7
1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne ... 7
1.4 Alternative Standorte ... 8
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der möglichen Auswirkungen ... 8
2.1 Bestand und Auswirkungen ... 8
2.2 Bewertung der möglichen Auswirkungen ... 13
3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 14
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 14
5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 14
6. Zusammenfassung ... 14

C Verfahren ... 15

D Abwägung / Konfliktbewältigung ... 16

E Anhang ... 16

A Begründung

I. **Städtebauliche Planung**

1. Vorbemerkung

In Fortführung der bisherigen Änderungen hat der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall am 25.07.2023 die **19. Änderung des Flächennutzungsplans** beschlossen. Grund dieser Änderung ist die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ (Parallelverfahren).

Mit den Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro

Magg Architekten Partnerschaft mbB
Laufener Str. 55
83395 Freilassing

beauftragt.

2. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich der 19. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 6.920 m².
Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ende des Ortsteiles Marzoll/Türk an der Untersbergstraße. Das Gelände ist eben und wird bereits heute größtenteils von der Zimmerei Hauthaler genutzt. Eine Teilfläche im Norden des Plangebietes wird heute landwirtschaftlich genutzt. Im Planbereich wird eine Zimmerei betrieben, außerdem befinden sich im Planbereich noch ein ehem. landwirtschaftlicher Betrieb und ein privates Wohngebäude der Antragsteller.

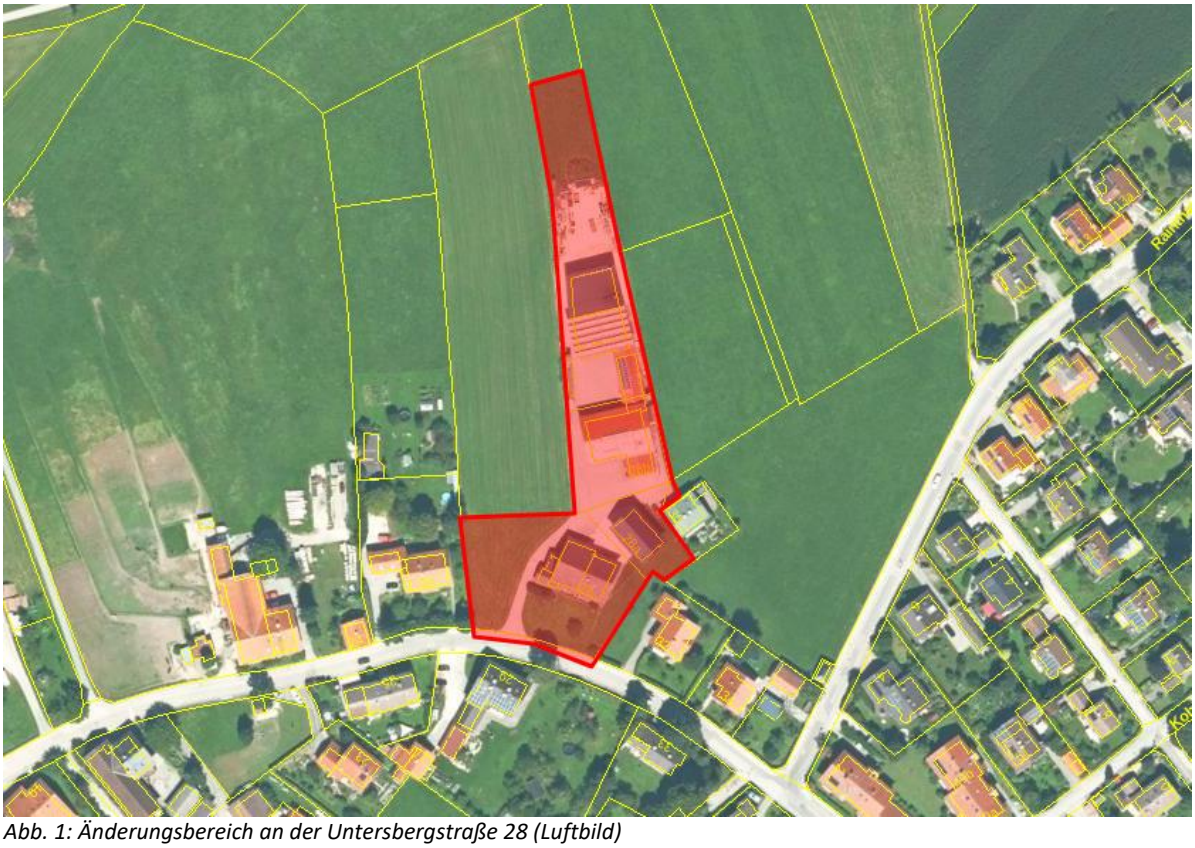


Abb. 1: Änderungsbereich an der Untersbergstraße 28 (Luftbild)

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Nordwesten, Norden und Nordosten von Fläche für Wiese, Weide und Acker;
- Im Süden von der Untersbergstraße, sowie im Südosten und Südwesten von einer bestehenden Wohnbebauung

3. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens

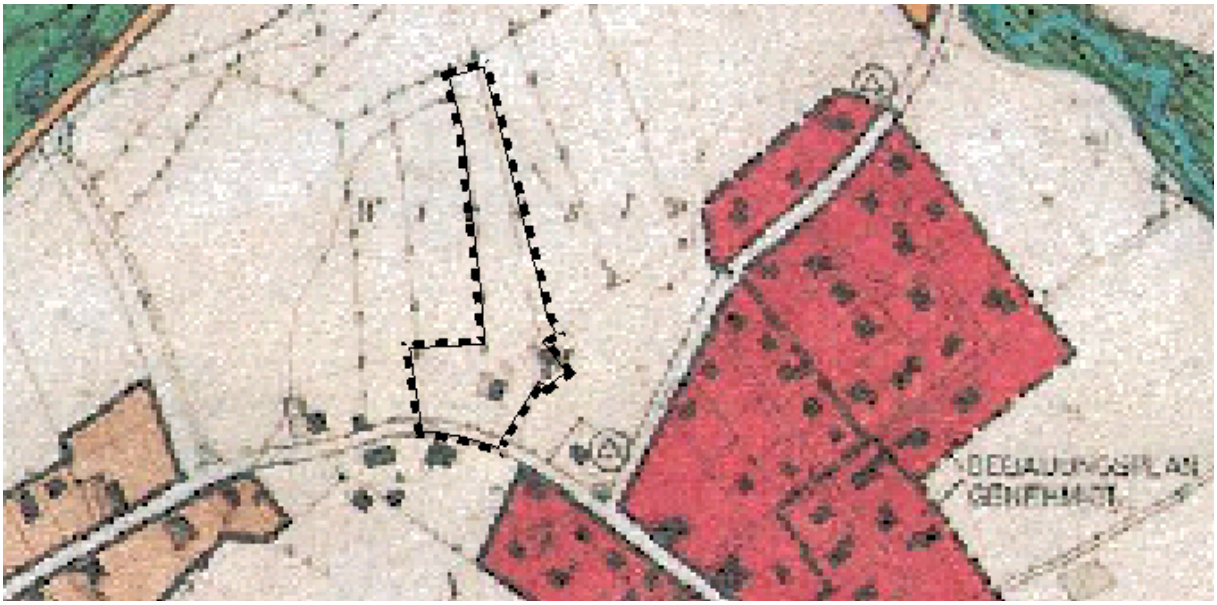
Der Stadtrat plant die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Reichenhall. Anlass für die Änderung ist die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“.
Im Planbereich befindet sich seit 2001 der Zimmereibetrieb Hauthaler. Mit der Änderung soll dem Betrieb die Möglichkeit eröffnet werden, erforderliche bauliche Maßnahmen und Umstrukturierungen des Betriebes vorzunehmen, um den Betrieb den technischen und wirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen. Ziel ist damit, den bestehenden Betrieb mit seinen derzeit 11 Arbeitsplätzen zu erhalten.

4. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung vom 19.1.1989 stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen der geplanten Nutzung im Bereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untersbergstraße 28“.

Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Stadtrat beschloss deshalb mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Einleitung des Änderungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.01.1989 im Parallelverfahren für den Bereich Untersbergstraße 28.

Direkt angrenzend sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft, ca. 100 m östlich ist ein *Dorfgebiet* und ca. 30 m östlich ein *Allgemeines Wohngebiet* dargestellt.



Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung v. 19.01.1989 mit Geltungsbereich der Änderung - Ausschnitt ohne Maßstab

Der heute bestehende und genehmigte Zimmereibetrieb befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich der tatsächlichen Nutzung angepasst, um notwendige Betriebsanpassungen zu ermöglichen.

Im Rahmen der 19. Änderung wird die Fläche im Änderungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dargestellt.

B Umweltbericht

1. Einleitung

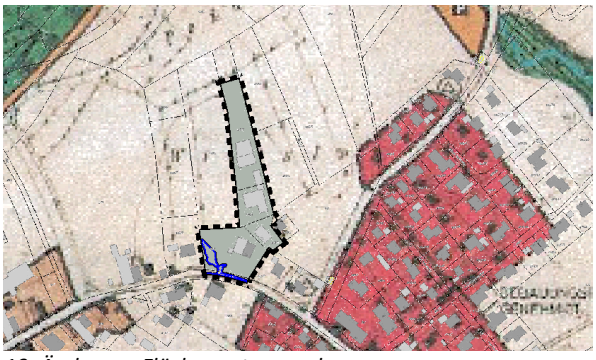
In Fortführung der bisherigen Änderungen hat der Stadtrat Bad Reichenhall die **19. Änderung des Flächennutzungsplans** beschlossen. Grund dieser Änderung ist die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untersbergstraße 28“ (Parallelverfahren).
Mit den Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Str. 55, 83395 Freilassing beauftragt.
Der Umweltbericht wird vom Büro Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur PartGmbB, Hirnsberg 34, 83093 Bad Endorf erarbeitet.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung vom 19.1.1989 stellt für den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.
Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen der geplanten Nutzung im Bereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untersbergstraße 28“.
Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Stadtrat beschloss deshalb mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Einleitung des Änderungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.01.1989 im Parallelverfahren für den Bereich Untersbergstraße 28.

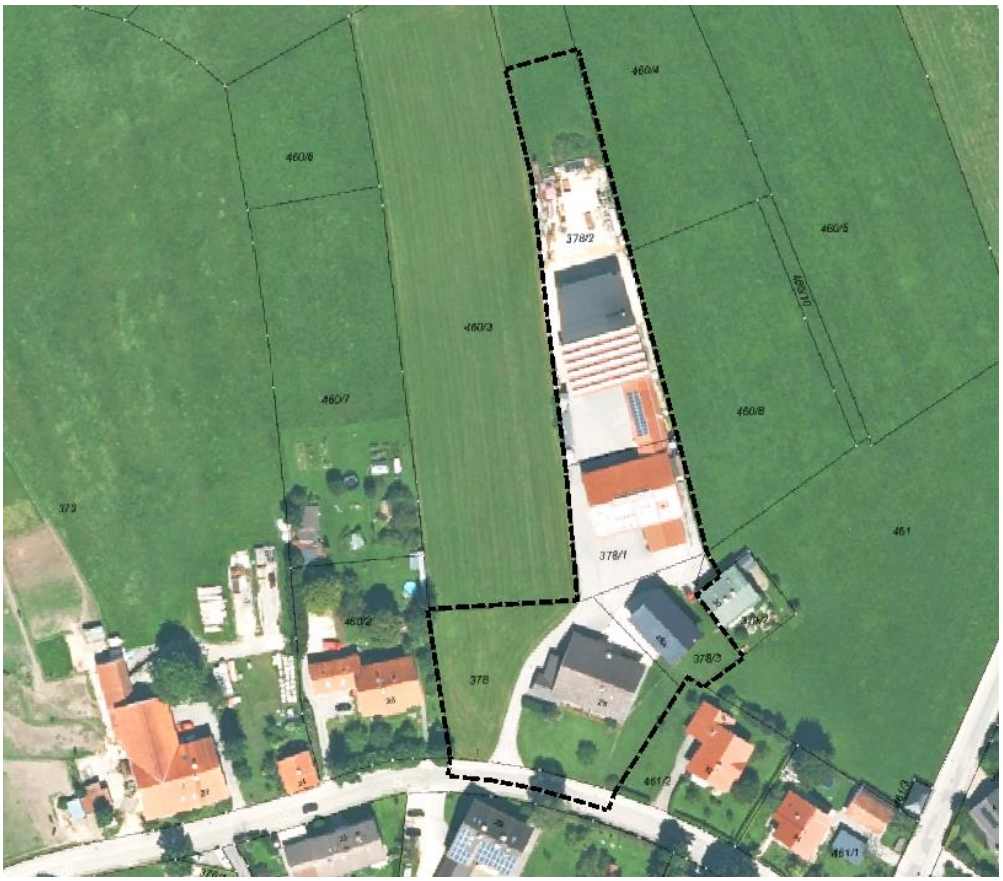


Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung v. 19.01.1986



19. Änderung Flächennutzungsplan Vorentwurf v. 12.12.2023

Lage
Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ende des Ortsteiles Marzoll/Türk an der Untersbergstraße.
Das Gelände ist eben und wird bereits heute größtenteils von der Zimmerei Hauthaler genutzt.
Eine Teilfläche im Norden des Plangebietes wird heute landwirtschaftlich genutzt.
Im Planbereich wird eine Zimmerei betrieben, außerdem befinden sich im Planbereich noch ein ehem. landwirtschaftlicher Betrieb und ein privates Wohngebäude der Antragsteller.



Änderungsbereich an der Untersbergstraße 28 (Luftbild)

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:
- Im Nordwesten, Norden und Nordosten von Fläche für Wiese, Weide und Acker;
- Im Süden von der Untersbergstraße, sowie im Südosten und Südwesten von einer bestehenden Wohnbebauung

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich der 19. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 6.920m².

	19. Änderung des FNP	Darstellung des rechtswirksamen FNP
Größe des Planungsgebietes	ca. 0,69 ha	-
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,69 ha	-
Fläche für die Landwirtschaft		ca. 0,69 ha

1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist die Darstellung der Schutzgebiete zu beachten.

Schutzgebiete
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Berchtesgadener Land (Entwicklungszone).
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Laut Finweb-Abfrage vom 28.02.2022 liegt das Planungsgebiet teilweise im ABSP Schwerpunktgebiet 172O, Reichenhaller Becken und ist als ABSP Fläche (1720259, 48) gekennzeichnet.
Es gelten die ABSP Naturraumziele, 172-039-B Salzachaue, Salzachaue.

Weitere fachliche Ziele sind der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

1.4 Alternative Standorte

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind vornehmlich Flächen einer eingehenden Untersuchung hinsichtlich ihrer Geeignetheit untersucht worden, die sich vornehmlich im Eigentum der Zimmerei Hauthaler befinden. Dabei sind alternative Standorte aufgrund unzureichender Flächenpotenziale oder der durch die Planung unverhältnismäßig zunehmenden Belastung für das städtische Umfeld für nicht in Frage kommend ausgeschlossen worden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der möglichen Auswirkungen

2.1 Bestand und Auswirkungen

Naturräumliche Gegebenheiten
Der Änderungsbereich liegt im Reichenhaller Becken an der Saalach in der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) D66 Voralpines Moor- und Hügelland. Die Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et.al.) ist 039 Salzach-Hügelland mit Naturraum-Untereinheit (ABSP) 039-B Salzachaue.

Schutzgebiete
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Berchtesgadener Land (Entwicklungszone).
In ca. 250 m nördlicher Richtung befindet sich das LSG Saalachauen sowie das FFH- Gebiet Marzoller Au (8243-371).
Direkt im Planungsbereich oder in unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete oder Biotope betroffen.
Der Geltungsbereich liegt nicht in Wassersensiblen Bereichen.
Ein kleiner südlicher Teil des Planungsbereiches ist als Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} gekennzeichnet. Hier können bei einem HQ_{extrem} Überflutungen bis zu einer Tiefe von 0,5 m auftreten. Von der Überflutungsgefahr bei einem HQ_{extrem} sind bis auf die geplanten Stellplätze keine geplanten oder bestehenden baulichen Anlagen bzw. Gebäude im Planungsbereich betroffen.
Von der Planung sind keine Heilquellenschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.
Es ist kein Waldbestand in unmittelbarer Umgebung vorhanden und demnach auch keine Waldfunktionen betroffen.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Erweiterung der bestehenden Abbundhalle sowie Sanierung/Erweiterung des Bürogebäudes der Zimmerei Hauthaler, 17.09.2023 von Dr. Christof Manhart erstellt.
Die Ergebnisse sind hier zusammengefasst dargestellt:

Für die Gruppe der Fledermäuse kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Die offenen Gebäude bzw. überdachten Lagerplätze sind als Tagesquartier für Fledermäuse konstruktions- und witterungsbedingt, aber auch aufgrund des ständigen Betriebsablaufs ungeeignet. Als Wochenstuben- bzw. Überwinterungsquartier scheiden sowohl die Abbundhalle als auch das Stallgebäude samt Anbau aus. Maßnahmen zur Vermeidung

von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG müssen nicht durchgeführt werden.
Im Eingriffsbereich werden keine Gehölze entfernt, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten sowie für saisonal brütende Vogelarten geeignet sind. An den vom Vorhaben betroffenen Gebäuden wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten festgestellt. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.
In Bezug auf die Reptilien wird ein Vorkommen der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich ausgeschlossen. Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine Reptilien festgestellt.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt in die Baumschutzverordnung Bad Reichenhall.
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Stadt Bad Reichenhall in der jeweils gültigen Fassung
  - die Werbeanlagensatzung vom 22.09.1999
  - die Örtliche Bauvorschrift vom 15.09.1992

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz
Im Anschluss an die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden hat sich eine Zimmerei mit einem Komplex aus drei Betriebsgebäuden entwickelt. Es bestehen bereits befestigte Zufahrten und Lagerflächen in großem Umfang.
Auf dem Gelände befinden sich keine Einzelbäume oder Vegetationsbestände. Lediglich im südlichen Bereich auf Fl. Nr. 378 befindet sich ein Obstbaum, welcher jedoch erhalten werden kann und nicht von der Planung betroffen ist.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Erweiterung der bestehenden Abbundhalle sowie Sanierung/Erweiterung des Bürogebäudes der Zimmerei Hauthaler, 17.09.2023 von Dr. Christof Manhart erstellt.
Die Ergebnisse sind hier zusammengefasst dargestellt:

Für die Gruppe der Fledermäuse kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Die offenen Gebäude bzw. überdachten Lagerplätze sind als Tagesquartier für Fledermäuse konstruktions- und witterungsbedingt, aber auch aufgrund des ständigen Betriebsablaufs ungeeignet. Als Wochenstuben- bzw. Überwinterungsquartier scheiden sowohl die Abbundhalle als auch das Stallgebäude samt Anbau aus. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG müssen nicht durchgeführt werden.
Im Eingriffsbereich werden keine Gehölze entfernt, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten sowie für saisonal brütende Vogelarten geeignet sind. An den vom Vorhaben betroffenen Gebäuden wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten festgestellt. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.
In Bezug auf die Reptilien wird ein Vorkommen der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich ausgeschlossen. Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine Reptilien festgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt in die Baumschutzverordnung Bad Reichenhall. Bei Durchführung der Planung kommt es nicht zu Verboten der Baumschutzverordnung.

<u>Auswirkungen:</u>
Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Die bisher intensiv genutzte, unversiegelte Fläche neu überbaut und versiegelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Durch Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen können Störungen von Tieren durch den Betrieb der Anlagen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 6.920 m² (einschließlich nördlicher Teil Fl. Nr. 378/2 bisher Grünland). Davon ist ein Großteil bereits überbaut (1.400 m²) oder befestigt (2.900 m²). Es bestehen Wohngebäude, Stall und Nebengebäude der Hofstelle mit etwa 470 m² sowie Betriebsgebäude der Zimmerei mit etwa 950 m².
Die Grünlandfläche im Norden ist ca. 500 m² groß.

<u>Auswirkungen:</u>
Baubedingte Auswirkungen:
Keine

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Der bestehende Stall wird abgerissen und diese Fläche mit einer neuen Halle überbaut. Der Umfang neuer Gebäude beträgt 415 m² (südlicher Teil) und 1085 m² (nördlicher Teil). Ein Großteil davon wird auf bereits befestigter oder überbauter Fläche errichtet.
Für die neuen Gebäude werden 125 m² bisherige Grünfläche (Grünland) sowie ca. 500 m² bisher befestigte Hoffläche beansprucht.
Es wird eine Fläche von ca. 700 m² für neue Stellplätze und Zufahrt befestigt (bisher Grünland).
Die Grünlandfläche im Norden mit ca. 500 m² wird nicht für Bebauung beansprucht; sie ist potenzielle Ausgleichsfläche.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Keine

Schutzgut Boden
Da das Gelände bereits als Standort für eine Zimmerei genutzt wird, ist ein Teil des Planungsgebietes schon überbaut, versiegelt oder wasserdurchlässig befestigt. Es bestehen Wohngebäude, Stall und Betriebsgebäude.
Laut Digitaler Geologischer Karte von Bayern 1:25.000 liegt der Planungsbereich altholozänen Flussschottern, d.h. der Untergrund besteht aus wechselnd sandig, steinigen Kiesen.
Der Boden besteht nach der Bodenübersichtskarte von Bayern 1:25.000 aus Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). (Quelle: BayernAtlas, Abfrage Februar 2023)
Natürlicher Oberboden besteht jedoch lediglich noch im südlichen Bereich auf Fl. Nr. 378 im Bereich der geplanten Stellplätze sowie in den zur Hofstelle gehörigen Außenflächen. Außerdem gilt dies für die nördliche Grünlandfläche, welche nicht überbaut wird.

Bau- und Bodendenkmäler sind laut Abfrage BayernAtlas (Stand: Februar 2023) nicht bekannt (Quelle: Bayernatlas).
Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmittelfunden aufgrund der Bombardierung Bad Reichenhalls im Krieg muss gerechnet werden. Über diesbezügliche Funde ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren.

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Der Oberboden im Bereich der geplanten Stellplätze und Zufahrt Fl. Nr. 378 wird vollständig abgetragen. Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Bei dauerhaft überbauten Flächen geht der Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen und als Standort für Vegetation verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Im Rahmen der zukünftigen Nutzung ist nicht mit der Handhabung bodengefährdender Stoffe zu rechnen. Potenziell gefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser
Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Saalach fließt nordwestlich in etwa 700 m Entfernung. Südwestlich in etwa 450 m Entfernung fließt der Kohlerbach, welcher seinen Ursprung an den Nordhängen des Untersberges hat und nördlich in die Saalach mündet.
Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.
Die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes ist aufgrund des kiesigen Untergrundes als stark durchlässig anzunehmen.
Ein kleiner südlicher Teil des Planungsbereiches ist als Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} gekennzeichnet. Hier können bei einem HQ_{extrem} Überflutungen bis zu einer Tiefe von 0,5 m auftreten.

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingt ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
In Verbindung mit dem stark durchlässigen Boden ist die zuverlässige Versickerung sämtlicher Dach- und Oberflächenwässer als gewährleistet zu erwarten. Die geplante Überbauung und Flächenversiegelung führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses.
Diese Auswirkungen werden durch Verwendung sickerfähiger Beläge, Minimierung von versiegelten Flächen und Rückhaltung bzw. lokale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen begrenzt.
Von der Überflutungsgefahr bei einem HQ_{extrem} sind bis auf die geplanten Stellplätze keine geplanten oder bestehenden baulichen Anlagen bzw. Gebäude im Planungsbereich betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Im Rahmen der zukünftigen Nutzung ist nicht mit der Handhabung wassergefährdender Stoffe zu rechnen. Somit sind hier entsprechende negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Schutzgut Klima / Luft
Bad Reichenhall ist ein Kurort, deshalb ist die Luftqualität von besonderer Bedeutung.
Die Uferbereiche der Saalach haben eine große Bedeutung für das Mikroklima und für die Produktion von Kalt- und Frischluft. Die Grünland- und Ackerflächen um die Zimmerei herum haben eine Funktion für Frischluftentstehung.

Für Immissionen Hackschnitzelverbrennung gelten die Vorgaben aus der Genehmigung von 2017.

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Durch die Bautätigkeiten entstehen kurzfristig erhöhte Abgas- und Staubemissionen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen wird die Fläche für reduziert. Durch die lockere Besiedelung und das Vorhandensein ausreichender Flächen im Verhältnis zu den besiedelten Flächen sind die Auswirkungen jedoch kaum spürbar. Eine größere Aufheizung durch zusätzlich versiegelte Flächen und Baukörper ist aber zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Durch den Betrieb der baulichen Anlagen ist mit einer Zunahme von Lärmemissionen zu rechnen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung
Im Anschluß an die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn-, Stall- und Nebengebäuden hat sich eine Zimmerei mit einem Komplex aus drei Betriebsgebäuden entwickelt, welche in den Außenbereich ragt.
Der Erweiterungsbereich der Zimmerei liegt in einem bisher ländlich und von Einfamilienhäusern geprägten, locker bebauten Bereich.
Für die bisher vorhandenen Gebäude der Zimmerei fehlt eine Eingrünung. Auch natürliche in der Landschaft vorhandene Grünstrukturen fehlen in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung.
In der näheren Umgebung verlaufen mehrere Rad- und Wanderwege (Saalachtal-Radweg, Salzhandelsweg, Reichenhaller Burgenweg).

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingt ist durch Baukräne etc. mit einer temporären Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Der Standort dehnt sich über die bisherige natürliche Ortsgrenze nach Norden hinaus und ist durch fehlende Eingrünungsstrukturen weithin sichtbar.
Auch wenn die Wanderwege nicht unmittelbar am Betriebsgelände vorbeiführen, wird die Bebauung mit umfangreichen Hallen das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Keine

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)
Da das Planungsgebiet im Außenbereich liegt, gelten die schalltechnischen Richtwerte analog zu einem Mischgebiet: tagsüber max. 60 dB (A) (6.00 bis 22.00 Uhr).

In der Genehmigung zur Erweiterung der Zimmerei 2009 wurden hinsichtlich Lärmschutzes folgende Vorgaben gemacht:
„Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 28.08.1998 einzuhalten.
Das Erweiterungsvorhaben darf nicht dazu beitragen, dass der Beurteilungspegel der von dem gesamten Betriebsgelände einschließlich des Fahrverkehrs ausgehenden Geräusche, an den

maßgeblichen Immissionsorten (Wohnhäuser auf Fl. Nr. 379/2 und Fl. Nr. 376 Tfl.) die in der TA Lärm unter Ziffer 6.1.c) festgesetzten Immissionsschutzrichtwerte von tagsüber 60 dB (A) (6:00 bis 22:00 Uhr) überschreitet. Ein Betrieb zur Nachtzeit (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) ist nicht zulässig.
Die geräuschabstrahlenden Anlagenteile sind entsprechend dem Stand der Schallschutztechnik zu errichten, zu warten und zu betreiben.
Lärmintensive Arbeiten sind nicht zulässig.
Folgende Schallleistungspegel und Einwirkzeiten, die der Beurteilung zugrunde lagen, dürfen nicht überschritten werden: Schallleistungspegel L_W des Staplers max. 105 dB(A), Einsatzdauer des Staplers max. 60 Minuten/Tag." (Quelle: Baugenehmigung zur Erweiterung der Zimmerei, 2009)

Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen:
Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Lärmemissionen zu erwarten.
Es sind Vorkehrungen zu treffen, die die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche von der Baustelle auf ein Mindestmaß beschränken. Die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie des Merkblattes zum Schutz gegen Baulärm sind einzuhalten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Keine

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Laut einer schalltechnischen Untersuchung, Lärmprognoseberechnung der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 05.07.2023 kommt es zu keiner Überschreitung der geltenden schalltechnischen Richtwerte. Demnach wird in der Tageszeit der schalltechnische Richtwert eines Mischgebietes an den gewählten, bestehenden und den potenziell möglichen nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich.

Auswirkungen:
Es werden keine baubedingten, anlagebedingten oder betriebsbedingten Auswirkungen erwartet.

2.2 Bewertung der möglichen Auswirkungen

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind aufgrund der geringen Wertigkeit der Habitatstrukturen insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut Fläche sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden sind trotz flächensparender Erschließung aufgrund der Flächeninanspruchnahme insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind aufgrund der Inanspruchnahme bisher freier Ortsrandbereiche und somit nachhaltiger Veränderung des Landschaftsbildes Auswirkungen insgesamt mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Diese werden durch Eingrünungen und Festsetzung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplan gemindert.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung würde das Planungsgebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und damit der tatsächlichen Bestandssituation widersprechen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes können auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht getroffen werden und werden im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung überschlägig das Vorgehen nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anwendung.
Es ist durch die Mehrung des vorhandenen Baurechtes und einer Beeinträchtigungsintensität von 1,0 (vollständige Versiegelung) mit einem Kompensationsbedarf von überschlägig 2.500 Wertpunkten zu rechnen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Flurstück-Nr. 378/2 (Teilfläche), Umfang: ca. 407 m² erbracht.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung ist keine Überwachung notwendig, da die geplanten Darstellungen von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

6. Zusammenfassung

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen der geplanten Nutzung im Bereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untersbergstraße 28“. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung vom 19.1.1989 stellt für den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Stadtrat beschloss deshalb mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Einleitung des Änderungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.01.1989 im Parallelverfahren für den Bereich Untersbergstraße 28.
Die Darstellung von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan selbst hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen.
Mit der Umsetzung in der Bebauungsplanung sind jedoch folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen, Biol. Vielfalt, Artenschutz	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser und Oberflächenwasser	gering	mittel	gering	mittel
Klima / Luft	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch (Gesundheit, Lärm / Erholungseignung)	mittel	gering	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung überschlägig das Vorgehen nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anwendung.
Es ist durch die Mehrung des vorhandenen Baurechtes und einer Beeinträchtigungsintensität von 1,0 (vollständige Versiegelung) mit einem Kompensationsbedarf von überschlägig 2.500 Wertpunkten zu rechnen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Fl. Nr. 378/2 (Teilfläche), Umfang: ca. 407 m², erbracht.

C Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 25. Juli 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in der Sitzung vom 25. Juli 2023 den Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Amtsblatt Nr. 31 für das Berchtesgadener Land am 01. August 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in der Sitzung vom 12. Dezember 2023 den Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss zur öffentlichen Beteiligung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Amtsblatt Nr. 51 für das Berchtesgadener Land am 19. Dezember 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in der Sitzung vom 20.02.2024 die Feststellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Regierung von Oberbayern hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 09.04.2024 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

D Abwägung / Konfliktbewältigung

Die Abwägung bzw. Konfliktbewältigung ist in einem gesonderten Dokument angeführt.

E Anhang

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Handwerkskammer für München und Oberbayern, 05.07.2023

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Manhart, 17.09.2023

Anlage 3: Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahmen und Abwägung, 12.12.2023

Anlage 4: Öffentliche Beteiligung: Stellungnahmen und Abwägung, 07.02.2024

Bad Reichenhall, den 23.05.2024

.....
Dr. Christoph Lung
Oberbürgermeister